

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-1009059

מגרש 277 שכונת הגבעה, דימונה



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי דימונה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

24/07/2022

להפקיד את התכנית

24/01/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

- הסדרת מצב קיים במגרש מס 277 ברח' הפסגה 107, שכ' גבעה, דימונה .
על המגרש קיים בית מגורים בנה ביתך .
התכנית המוצעת מאפשרת למגרש הנ"ל :
- הגדלת סה"כ הזכויות המותרות שטח עקרי .
- שינוי של קווי בניין ע"פ תשריט מוצע, והגדרת קו בניין לגקוזי .
- הגדלת שטח תכסית .
- שינוי הוראות בינוי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 277 שכונת הגבעה , דימונה

607-1009059

מספר התכנית

0.408 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי דימונה

קואורדינאטה X 204114

קואורדינאטה Y 553060

1.5.2 תיאור מקום

רח' הפסגה 107, שכונת גבעה, דימונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה	הפסגה	107	

שכונה גבעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400365	מוסדר	חלק		10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/05/1996			4413	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/25/ 1000 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/25/1000
21/10/1985		1082	3954	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25/03/107/ 12 ממשיכות לחול.	שינוי	12/107/03/25



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיית שטרית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיית שטרית		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח בינוי מנחה	11: 16 04/09/2022	יוסף אבו גבר	03/11/2021	1		מנחה	בינוי
לא		11: 17 04/09/2022	חיית שטרית	03/11/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	איריס מלמד	2370559 3		דימונה	הפסגה	107	052-6528123		
	פרטי	איתן מלמד	2773562 0		דימונה	הפסגה	107			Eitanmelam ed11@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיית שטרית	21835698		דימונה	רחבת יונתן	29			haitshitrit.art@gmail.com
	אדריכל	יוסף אבו גבר	104941		רהט	אל אנדלוס	1040	052-2304493		a.jaber100@gmail.com
מודד מוסך	מודד	ג'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון				negev_medidot@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים במגרש 277 ברח' הפסגה 107, שכי גבעה דימונה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות, הוראות, מגבלות וקווי בניה .
2. קביעת תנאים למתן היתר בנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		277
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	277
מבנה להריסה 2	מגורים א'	277

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	408	100
סה"כ	408	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	408.2	100
סה"כ	408.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



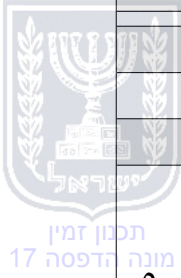
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים, חניה, ממ"ד, גקוזי, הקמת תאים פוטו וולטאים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 10 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן - 0; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, גימור המחסן יהיה מתואם לבית הקיים ייבנה מחומרים קשיחים אם טיח או שליכט וגג רעפים או בטון בהתאם לגימור הבית וגובהו יהיה עד 2.50 מ' פנימי. 2. סככת לרכב תבנה בקו בניין צדדי וקדמי אפס (0), סככת הרכב יהיה בחזית המגרש מבטון או חומרים קלים וגובהו יהיה עד 3.0 מ' שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. מתקנים על הגג: 1. דוד שמש או כל מיכל אחר על גג שטוח חייב במסתור בינוי. 3. דוד שמש בגג משופע - הקולטים יהיו במישור הגג והדוד בחלל הפנימי של הגג. קירות תומכים בחזית: 1. לאורך המדרכה תבנה גדר בגובה מינימלי של 90 ס"מ, השימוש בחומרים יהיה באישור הוועדה המקומית. 4. לא יבנו קירות תומכים בגובה העולה על 2.0 מ', במקרה של קיר תומך שגובהו על 2.0 מ' תבנה מדרגה אופקית בעומק של מטר אחד לפחות והקיר התומך יימשך מאחוריה. 5. בניית הגדרות באישור הוועדה לתכנון ולבניה. 6. מרפסות זיזיות: לא תותר בניית מרפסות זיזיות. <p>מתקנים במגרש: מתקני אשפה סגורים ייבנו בגדר בהתאם לסטנדרטים הנהוגים בעיריית דימונה לפי תכנית בינוי מפורטת באישור הוועדה לתכנון ולבניה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. גקוזי: קו בניין לגקוזי יהיה ע"פ תשריט מוצע, הגקוזי יהיה עליו ולא חפור באדמה, מחומרים קלים. 8. תאים פוטו-וולטאים יוקמו על גגות המבנים בלבד ובהתאם לתקנות. 9. גובה מירבי: 2: קומות + מרתף, מבנה עם גג משופע עד 8.00 מ' מבנה עם גג שטוח עד 7.60 מ', המדידה תהיה מפני הקרקע הטבעית במרכז המבנה או מפני אבן השפה מהמקום הגבוה בחזית המגרש לפי הגובה ביניהם.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גימור התוספת יהיה מותאם לבית הקיים או לחילופין מבניה קלה, חומר גמר - טיח או שליכט או כל חומר עמיד או שילוב ביניהם 2. גג יהיה גג רעפים, גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 3. גימור מרתף יהיה מותאם לבית הקיים, גובה המרתף יהיה עד 2.40 מ', וחיבור ישיר לבית המגורים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8	1	60 (2)	224.4		(1) 48	260	408	277	מגורים א'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גובה מבנה עם גג משופע יהיה עד 8.00 מ' ומבנה עם גג שטוח יהיה עד 7.60 מ'.
- תותר העברת זכויות בנייה משטח שירות מתחת לקרקע לשטח שירות מעל הקרקע לסככות בלבד בתחום קווי בניין המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למטרת שירות - 48 מ"ר (עבור סככת רכב- 15 מ"ר, ממ"ד- 8 מ"ר, מחסן- 10 מ"ר, סככת חנייה בתוך קווי בניין - 15 מ"ר).
- (2) 60% שטח תכנית + 48 מ"ר שטח שירות.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 2. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 100:1.
 3. תאגיד - קבלת היתר בנייה יהיה בכפוף לאישור מעיינות הדרום.
 4. כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.
 - היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.
 5. פינוי פסולת -
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור של כיבוי אש.
 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב שיפוי מצד היזם על פי נוסח שיוכן על ידי היועץ המשפטי של הוועדה

6.2

ניקוז

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. הפיכת המגרש ל "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
4. ייעשה, ככל הניתן, שימוש בחומרי ריצוף חדירים.
5. פתרון קצה הניקוז - יהיה למט"ש דימונה.

6.3

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4

חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5

חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על

6.5	חשמל
	<p>הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 2 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (33 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.5.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון (110-160 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>



6.6	תשתיות
	<p>שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



